



Québec, le 23 octobre 2013

Objet : *****
Divulgence volontaire – Gain en capital
N/Réf. : 13-017766-001

*****,

La présente a pour but de donner suite à la demande que vous nous avez transmise *****, concernant le traitement fiscal d'un gain en capital qui pourrait provenir de la remise, par *****, de l'immeuble que cette personne détient au nom d'un membre de sa famille en vertu d'un contrat de prête-nom conclu avec ce dernier.

FAITS

Notre compréhension des faits que vous nous avez soumis est la suivante.

1. En [Année 1], ***** a servi de prête-nom pour le financement et l'achat d'un immeuble résidentiel *****.
2. Le vrai propriétaire de l'immeuble serait un membre de sa famille, *****, qui occupe la maison depuis la date d'achat.
3. Depuis l'Année 1, la personne ayant servi de prête-nom paie les dépenses courantes liées à la maison (hypothèque, assurance, taxes municipales, etc.) et le membre de sa famille lui rembourse les sommes déboursées.
4. Au cours des années [x], la personne ayant servi de prête-nom a déclaré des pertes nettes de location relativement à cet immeuble alors que pour les années [y], le revenu net de location déclaré était à zéro après la déduction pour amortissement.

5. En novembre *****, vous avez produit une demande de divulgation volontaire afin de régulariser le dossier fiscal de la personne ayant servi de prête-nom, pour les années [x-y], concernant les revenus de location et l'imposition d'un éventuel gain en capital lors de la disposition de la maison.
6. Revenu Québec a accepté la demande de divulgation volontaire et a corrigé les années d'imposition non prescrites, soit les années *****. Cette correction n'a entraîné aucune incidence fiscale compte tenu du fait que le revenu net de location était de zéro.

QUESTION

Comme le membre de la famille de la personne ayant servi de prête-nom désire « racheter » la maison au solde du prêt hypothécaire restant, vous désirez savoir s'il en résultera un gain en capital pour la personne ayant servi de prête-nom.

OPINION

Selon les informations obtenues de la Direction responsable du traitement des divulgations volontaires, la question du prête-nom a été l'élément fondamental nécessaire à l'acceptation de la divulgation effectuée en novembre *****. En conséquence, nous vous transmettons les commentaires généraux suivants.

Le bulletin d'interprétation IMP. 80-7/R2, *Contrat de prête-nom* du 29 décembre 2011 expose la politique de Revenu Québec en matière de contrat de prête-nom. Selon ce bulletin, toute personne peut détenir des biens pour autrui en vertu d'un contrat de prête-nom. En effet, le contrat de prête-nom constitue une forme licite du contrat de mandat prévu à l'article 2130 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit :

« **2130.** Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration. »

Pour être valable, le contrat de prête-nom doit avoir été conclu lors de l'acquisition des biens ou avant et doit respecter les règles du Code civil du Québec concernant le mandat. Mentionnons toutefois que Revenu Québec ne reconnaît pas les effets d'un contrat de prête-nom lorsque les parties cherchent, par ce moyen, à jouer sur deux tableaux sur le plan fiscal.

- 3 -

Donc, lorsqu'un contrat de prête-nom est valablement établi et qu'en vertu de ce contrat une personne achète un immeuble pour le compte d'un tiers, elle n'est pas débitrice du prix payé ni n'est propriétaire de l'immeuble. L'aliénation de l'immeuble peut se traduire par la réalisation d'un gain en capital pour le mandant (vrai propriétaire) et non pas pour le mandataire. De plus, la remise de l'immeuble au mandant par le mandataire n'implique aucune aliénation pour le mandataire¹.

En conséquence, si la personne ayant servi de prête-nom n'a été que le mandataire du membre de sa famille lors de l'acquisition de la maison, elle n'a donc jamais été la vraie propriétaire de l'immeuble. Ainsi, elle ne pourrait réaliser de gain en capital lors de la remise de la maison au membre de sa famille (le mandant) puisqu'elle ne peut pas disposer d'un bien qu'elle ne possède pas.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Direction de l'interprétation relative aux entreprises

¹ Voir le paragraphe 5 du bulletin d'interprétation IMP. 80-7/R2.